



VILLE D'ARDENTES

place de la République 36120 ARDENTES

Tél : 02 54 36 21 33

ARRETE n° URB-63-2025

DECLARATION PREALABLE avec prescriptions DELIVREE PAR
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 05/09/2025 Affichée le 08/09/2025	
Par :	SOGEFRA CENTRE
Demeurant à :	64, avenue d'Occitanie CAP-SUD 36250 SAINT-MAUR
Représenté par :	Lionel CEPAS
Pour :	Le projet vise à détacher une portion de terrain non aménagée (Lot A) en vue de construire une habitation
Sur un terrain sis à :	38 rue Calmette et Guerin 36120 ARDENTES

Référence dossier
N° DP 36005 25 00055

Destination : habitation

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants et R 422-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Châteauroux Métropole du 13 février 2020, modifié par délibération du 10 mars 2022, exécutoire le 28 mars 2022 ;

Vu l'élection du Maire et des Adjoints le 27 mai 2020 ;

Vu l'arrêté n°398-2021 du 29 décembre 2021 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Michel SALADIN, pour l'Urbanisme, l'Environnement, le Cadre de Vie et les Structures Communales,

Vu le certificat d'urbanisme opérationnelle n° CU 36005 25 00051 délivré en date du 8 juillet 2025 ;

Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 17 juin 2025 ;

Vu l'avis des services de la SAUR en date du 17 juin 2025 ;

Vu l'avis des services de SUEZ-Eau France en date du 23 juin 2025 ;

Vu l'avis du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines ;

ARRETE**SOUS RESERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-APRES :****ARTICLE 1** : Les conditions de raccordement de ce projet au réseau public d'eau potable devront être définies par l'exploitant (SUEZ Eau France) à travers un devis à solliciter par le pétitionnaire.**ARTICLE 2** : Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le

.../...

raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagée si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

ARTICLE 3 : Le projet est situé dans une zone où le réseau ne semble pas présenter de sous-dimensionnement.

Le projet devra prioriser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle par un ou des systèmes adaptés.

Si la surface imperméabilisée cumulée de l'existant et du projet est **supérieure à 500 m²**.

Le projet devra prioriser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle par un ou des systèmes adaptés, sans connexion au réseau public.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la réalisation d'une rétention de 27 litre/m² de surface imperméabilisée, à laquelle toutes les évacuations d'eaux pluviales devront être connectées, et avec un débit maximal de rejet au réseau public (si présence d'un collecteur à proximité et possibilité technique) de 0.001 litre/seconde/m² de surface imperméabilisée.

ARTICLE 4 : La puissance maximum de raccordement au réseau de distribution électrique sera de 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

ARTICLE 5 : Le pétitionnaire devra impérativement porter ces prescriptions à la connaissance de l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 : La Déclaration Préalable est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande sus-visée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles précédents.

ARDENTES, le 16 SEP. 2025

Le Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,
l'Environnement, le Cadre de Vie, les Structures
Communales,



Michel SALADIN

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

.../...

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ANS à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, de DEUX FOIS UN AN c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

